

平成26年5月16日

まちづくり委員会資料

陳情の審査（視察）

陳情第134号 小杉3丁目東地区第一種市街地再開発事業による将来不安
を取り除くようお願いする陳情

<添付資料>

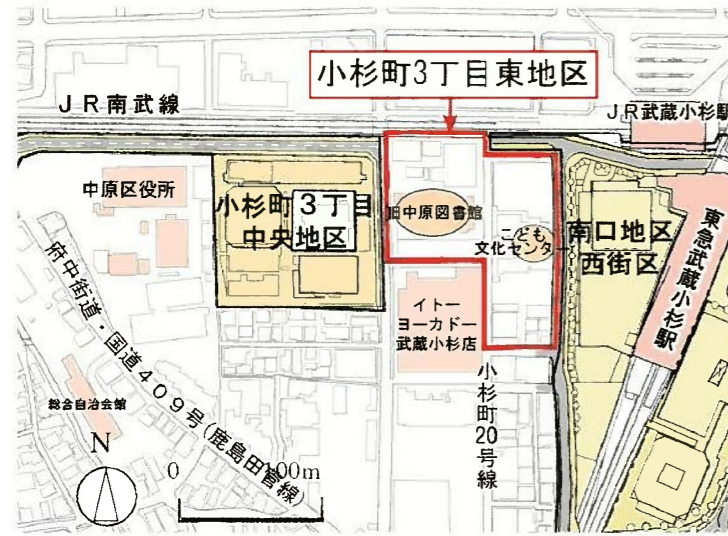
資料 1 小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

参考資料 小杉駅周辺地区の開発動向

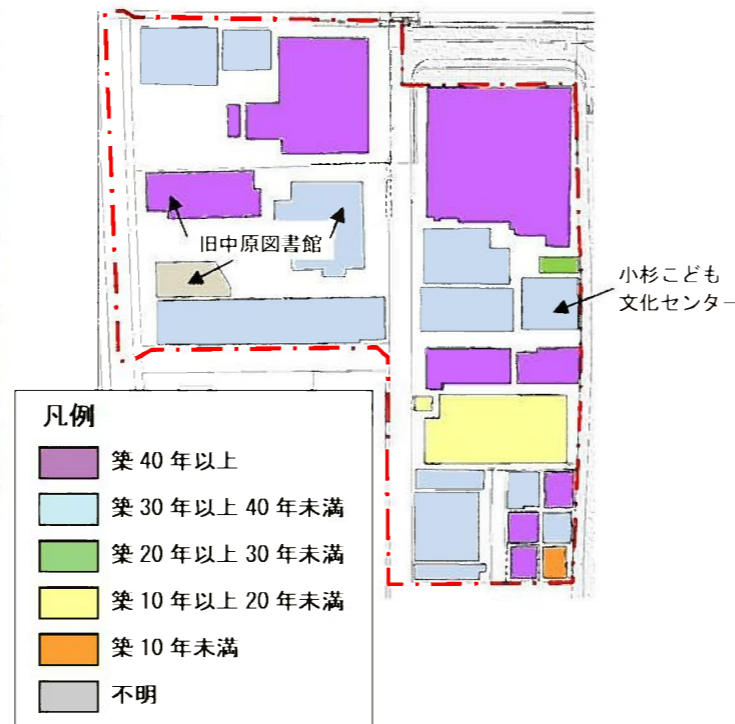
まちづくり局

小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

(1) 位置図



(2) 築年数別現況図



(4) 開発の目標

- 道路やオープンスペースなどの都市基盤施設を整備するとともに、細分化された敷地を統合し、老朽化した建物の建替えを行うことにより、安全で安心な市街地の形成を図る。
- 土地の有効な高度利用を図りながら、商業・業務・住宅などの機能更新を進め、まちの中心地としてのにぎわいの形成を図る。
- 周辺市街地をつなぐ新たな道路整備を行い、地域の交通利便性の強化を図る。

イメージパース (敷地南側より)



(3) 経緯

- 平成16年 9月：小杉町3丁目東地区地元勉強会を設立
- 平成17年 8月：小杉町3丁目東地区再開発研究会を設立
- 平成19年 7月：小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合を設立
- 平成19年11月：公募により事業協力者を選定 (大成建設株)
- 平成23年 8月：公募により参加組合員予定者を選定 (三井不動産レジデンシャル株、東急不動産株)
- 平成24年 8月～：行政手続き

----- 主な行政手続き -----

- ・条例環境影響評価
 - 平成24年 8月：条例環境影響評価 (アセス) 方法書の提出
 - 平成25年 3月：条例環境影響評価 (アセス) 準備書の提出
 - 平成25年10月：条例環境影響評価 (アセス) 審査書の公告
- ・都市計画
 - 平成25年 4月：都市計画素案説明会
 - 平成25年 5月：都市計画素案の縦覧
 - 平成25年 6月：公聴会
 - 平成25年 7月：都市計画原案の縦覧 (条例縦覧)
 - 平成25年 9月：都市計画案の縦覧 (法定縦覧)
 - 平成26年 2月：都市計画審議会、都市計画決定告示

(5) 事業概要

事業名称	(仮称) 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業	施設計画案	敷地面積	約8,300㎡
施行予定者	小杉町3丁目東地区市街地再開発組合 (現在は準備組合)		建築面積	約5,100㎡
所在地	中原区小杉町3丁目地内		建ぺい率	約60%
施行地区面積	約1.1ha		延床面積	約76,000㎡
関係権利者数	土地建物所有者 23人 借地権者 2人 借家権者 99人 合計 124人 ※平成26年4月現在		容積率	約600%
本市従前資産	旧中原図書館 小杉子ども文化センター		最高高さ	約160m
			規模	地下3階、地上44階
			構造	S造、RC造
		主要用途	商業・業務施設 都市型住宅 (約520戸) 小杉子ども文化センター 総合自治会館	

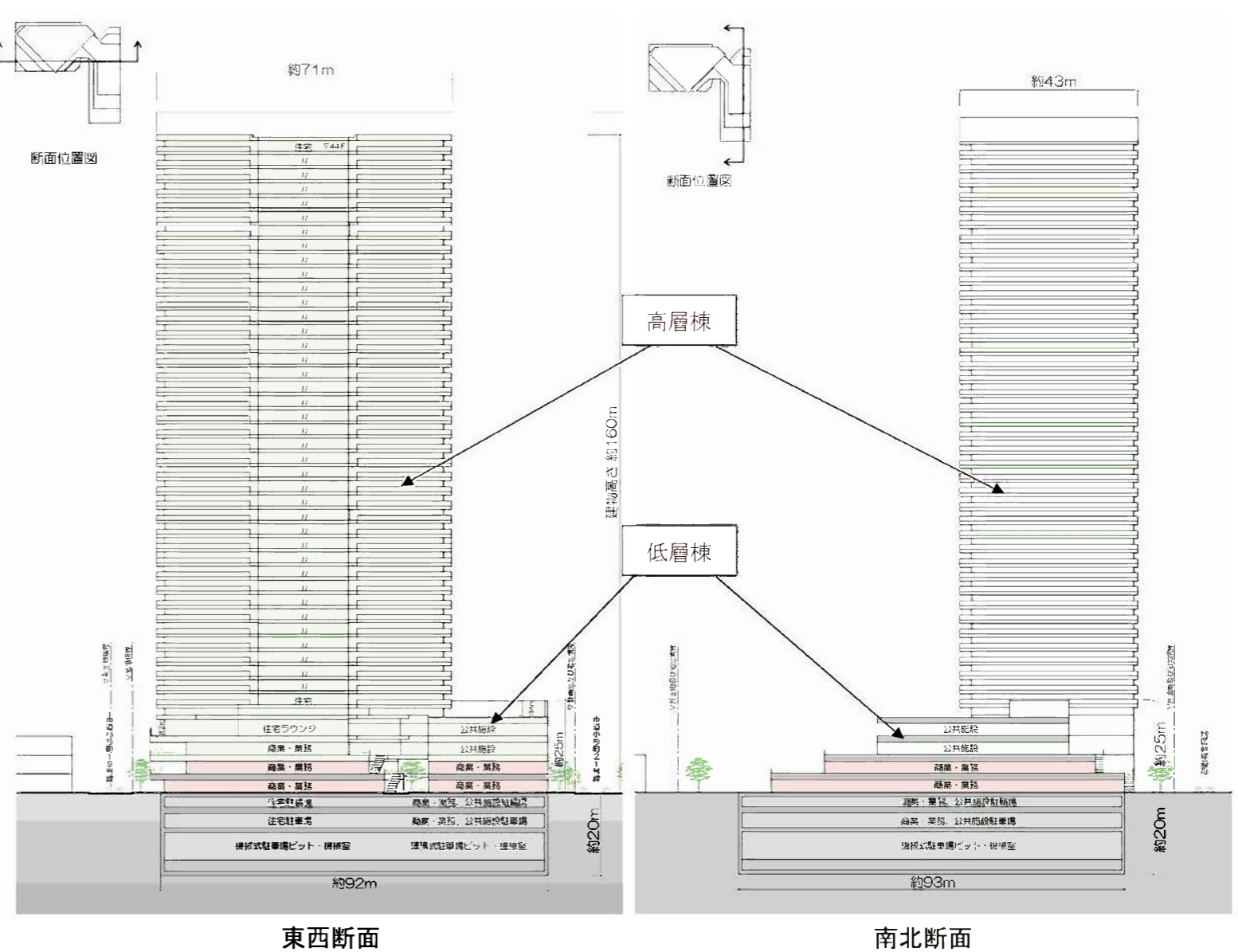
小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

(6) 配置図



※図面は平成24年アセス協議時のものです。

(7) 断面図

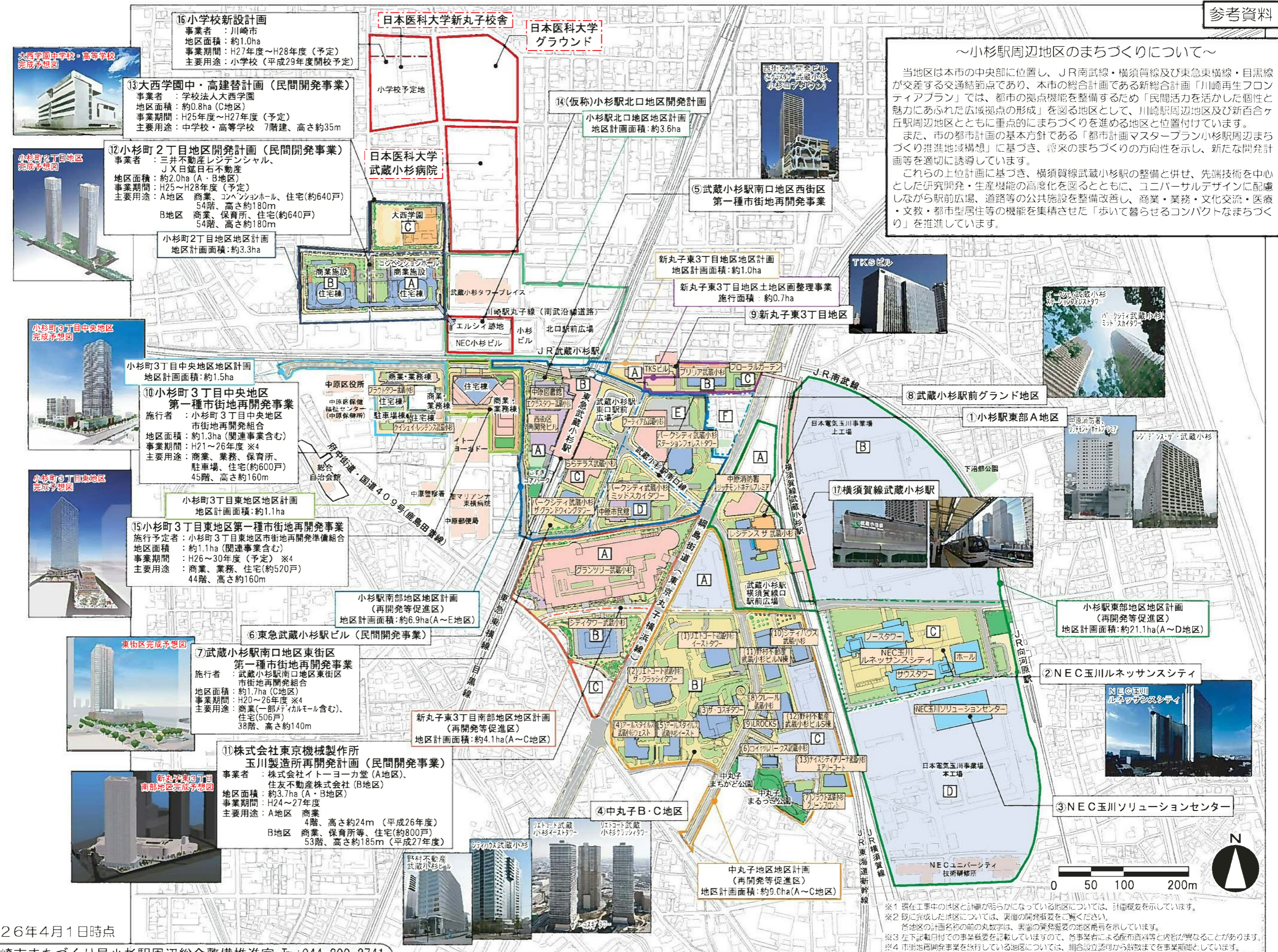


(8) スケジュール

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
小杉町3丁目東地区	アセス方法書縦覧 ▼アセス準備書縦覧 ▲アセス手続	都市計画手続	▼H26.2.12都市計画決定	▼組合設立認可	▼権利変換計画認可	着工	竣工

小杉駅周辺地区の開発動向

参考資料



～小杉駅周辺地区のまちづくりについて～

当地区は本市の中央部に位置し、JR南武線・横須賀線及び東急東横線・目黒線が交差する交通結節点であり、本市の総合計画である新総合計画「川崎再生フロントティアプラン」では、都市の拠点機能を整備するため「民間活力を活かした個性と魅力にあふれた広域拠点の形成」を図る地区として、川崎駅周辺地区及び新百合ヶ丘駅周辺地区とともに重点的にまちづくりを進める地区と位置付けています。

また、市の都市計画の基本方針である「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」に基づき、将来のまちづくりの方向性を示し、新たな開発計画等を適切に誘導しています。

これらの上位計画に基づき、横須賀線武蔵小杉駅の整備と併せ、先端技術を中心とした研究開発・生産機能の高度化を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮しながら駅前広場、道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務・文化交流・医療・文教・都市型居住等の機能を集積させた「歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」を推進しています。

- 16 小学校新設計画**
事業者：川崎市
地区面積：約1.0ha
事業期間：H27年度～H28年度（予定）
主要用途：小学校（平成29年度開校予定）
- 13 大西学園中・高建替計画（民間開発事業）**
事業者：学校法人大西学園
地区面積：約0.8ha（C地区）
事業期間：H25年度～H27年度（予定）
主要用途：中学校・高等学校 7階建、高さ約35m
- 12 小杉町2丁目地区開発計画（民間開発事業）**
事業者：三井不動産レジデンシャル、J X 日産不動産
地区面積：約2.0ha（A・B地区）
事業期間：H25～H28年度（予定）
主要用途：A地区 商業、コモンズホール、住宅（約640戸）54階、高さ約180m
B地区 商業、保育所、住宅（約640戸）54階、高さ約180m
- 10 小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業**
施行者：小杉町3丁目中央地区市街地再開発組合
地区面積：約1.3ha（関連事業含む）
事業期間：H21～26年度 ※4
主要用途：商業、業務、保育所、駐車場、住宅（約600戸）45階、高さ約160m
- 15 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業**
施行予定者：小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合
地区面積：約1.1ha（関連事業含む）
事業期間：H26～30年度（予定） ※4
主要用途：商業、業務、住宅（約520戸）44階、高さ約160m
- 7 武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業**
施行者：武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発組合
地区面積：約1.7ha（C地区）
事業期間：H20～26年度 ※4
主要用途：商業（一部ディカルモール含む）、住宅（506戸）38階、高さ約140m
- 11 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**
事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）
地区面積：約3.7ha（A・B地区）
事業期間：H24～27年度
主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）
B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

※1 現在工事中の地区と計画が明らかになっている地区については、計画概要を示しています。
 ※2 既に完成した地区については、裏面の開発概要をご覧ください。
 ※3 各地区の計画名称の前の丸数字は、裏面の開発概要の地区番号を示しています。
 ※4 左下記載の事業概要を記載していますので、各事業者による配布資料等と内容が異なる場合があります。
 ※5 市街地再開発事業を施行している地区については、組合設立認可から数週間後で事業開始としています。